

国家税务总局中山市税务局 中山市住房和城乡建设局 中山市自然资源局关于购房后 未及时缴纳房地产交易税费和办理 不动产权属证书的重要提示

各购房人：

为保护我市购房人合法权益，确保纳税人充分享受国家税收优惠政策，针对部分购房人签订购房合同后未及时缴纳房地产交易税费及办理不动产权属证书情形，现就有关注意事项告知如下：

一、契税申报事项规定

在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人为契税的纳税人。契税的纳税义务发生时间，为纳税人签订土地、房屋权属转移合同的当天。纳税人应当自纳税义务发生之日起 10 日内，向土地、房屋所在地的契税征收机关办理纳税申报，并在契税征收机关核定的期限内缴纳税款。

二、税收优惠

（一）增值税、个人所得税：个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征增值税。对个人转让自用 5 年以上、并且是家庭唯一生活用房取得的所得，免征个人所得税。其中，个人购买住房以取得的房屋产权证或契税完税证明上注明的填发日期按照“孰先”的原则确定购买房屋的时间。

（二）契税：契税税率 3%。对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为 90

平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5% 的税率征收契税。对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 2% 的税率征收契税。

三、不动产权属登记

不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明；不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但法律另有规定的除外。纳税人应当持契税完税凭证和其他规定的文件资料，依法向不动产登记部门办理有关土地、房屋的权属变更的登记手续；纳税人未出具契税完税凭证的，不动产登记部门不予办理有关土地房屋的权属变更手续。

综上，特提醒广大购房人：对购房人在签订购房合同后，因未及时缴纳房地产交易税费而导致未能享受税收优惠及办理不动产权属证书的，由此引发的法律风险和经济风险，由购房人自行承担。

国家税务总局中山市税务局



中山市住房和城乡建设局



中山市自然资源局

2019年9月18日



附：《中华人民共和国契税暂行条例》摘录

第八条 契税的纳税义务发生时间，为纳税人签订土地、房屋权属转移合同的当天，或者纳税人取得其他具有土地、房屋权属转移合同性质凭证的当天。

第九条 纳税人应当自纳税义务发生之日起 10 日内，向土地、房屋所在地的契税征收机关办理纳税申报，并在契税征收机关核定的期限内缴纳税款。

《中华人民共和国物权法》摘录

第九条 不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但法律另有规定的除外。

第十七点 不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。

《国家税务总局财政部建设部关于加强房地产税收管理的通知》（国税发〔2005〕89号）摘录

六、市、县房地产管理部门在办理房地产权属登记时，应严格按照《中华人民共和国契税暂行条例》、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的规定，要求出具完税（或减免）凭证；对于未出具完税（或减免）凭证的，房地产管理部门不得办理权属登记。